



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais

E-mail: 2turmarecursalrozana@gmail.com/ Whatsapp Business: (62) 3018-6820

RECURSO INOMINADO: 5352974-65.2023.8.09.0051

ORIGEM: Goiânia - 2ª UPJ Juizados Especiais Cíveis

RECORRENTE: Acrópole Loteamentos Ltda ME

RECORRIDO: Rubenilson Gonzaga da Silva

JUIZ SENTENCIANTE: Dr. Éder Jorge

JUIZ RELATOR: DR. André Reis Lacerda

JULGAMENTO POR EMENTA (art. 46 da Lei nº 9.099/95)

EMENTA: RECURSO INOMINADO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. AUSÊNCIA DE IMPLEMENTAÇÃO DA INFRAESTRUTURA PROMETIDA NO CONTRATO. PANDEMIA. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. EXCLUSÃO DA RESPONSABILIDADE NÃO CARACTERIZADA. ATRASO SUPERIOR A 180 DIAS. ATO ILÍCITO CONFIGURADO. LUCROS CESSANTES INDEVIDOS. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. RECURSO INOMINADO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Cuida-se de ação de indenização por danos materiais e morais proposta por Rubenilson Gonzaga da Silva contra a Acrópole Loteamentos Ltda Me. Alega, o autor, que adquiriu da ré, em maio de 2021, mediante Instrumento Particular de Compra e Venda, o Lote 34, na Quadra 13, do Loteamento Residencial Acrópole II, em Goiânia. Afirmo que consta na cláusula 12ª da avença que havia previsão expressa de que os serviços e obras de infraestrutura seriam entregues em 30/06/2021. Alega que a requerida atrasou a obra como um todo e que a água do loteamento só foi entregue em dezembro de 2022, com cerca de 18 (dezoito) meses de atraso. Requer seja a ré condenada no pagamento de indenização por danos morais e lucros cessantes. O juízo de origem (evento 14) julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais e condenou a ré ao pagamento de lucros cessantes, no importe equivalente a 0,5% (meio por cento) sobre o valor atualizado do contrato R\$ 16.028,28 (dezesesseis



mil, vinte e oito reais e vinte e oito centavos), por mês de atraso, atualizado pelo INPC e com a incidência de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês desde a citação, no período compreendido entre janeiro de 2022 e dezembro de 2022 e de indenização por danos morais no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês desde a citação e, corrigido monetariamente pelo INPC a partir do arbitramento. Inconformada, a Acrópole Loteamentos Ltda Me. interpôs recurso inominado (evento 30) alegando, preliminarmente, o cercamento de defesa e valor da causa que ultrapassa a competência dos juizados, no mérito, sustenta o cumprimento das obrigações contratuais o que afasta as condenações de lucros cessantes e danos morais. Contrarrazões no evento 33.

2. Competência dos juizados. Valor da causa: Nos termos do art. 292, V, do CPC o valor da causa nas ações indenizatórias, inclusive a fundada em dano moral, deve corresponder ao “quanto” pretendido. O autor pleiteou danos morais cumulados com danos materiais, logo o valor da causa deve corresponder à soma dos pedidos, tanto que, na petição inicial, consta o valor de R\$ 16.028,28 (dezesesseis mil, vinte e oito reais e vinte e oito centavos) relativo aos danos materiais e de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) relativo aos danos morais, totalizando o montante de R\$ 46.028,28 (quarenta e seis mil, vinte e oito reais e vinte e oito centavos).

3. Além disso, a ação ter por base o valor do contrato só é essencial quando se visa rescindi-lo, o que é o caso dos autos. Por isso, rejeito a preliminar de incompetência dos juizados, pois o valor pretendido não afasta a competência deste juízo, conforme art. 3º, I, da Lei n. 9.099/95.

4. Cerceamento de defesa: Os *princípios da livre admissibilidade da prova e da persuasão racional* autorizam o julgador a determinar as provas que repute necessárias ao deslinde da controvérsia, e a indeferir aquelas consideradas prescindíveis ou meramente protelatórias, irrelevantes ou impertinentes, hipótese em que não se verifica a ocorrência de cerceamento de defesa, nos moldes do parágrafo único do art. 370 do CPC e 33 da Lei n. 9.099/95.

5. Observa-se o acerto da sentença que concluiu pela prescindibilidade da produção da prova requerida pela recorrente, em virtude da suficiência dos elementos probatórios acostados aos autos para a solução do litígio. Assim, para que o indeferimento do pedido de produção de prova implique cerceamento de defesa, revela-se essencial que a parte demonstre que o meio probatório requerido era essencial para a comprovação dos fatos que alicerçaram as pretensões aduzidas, a tal ponto que, se houvesse sido produzido, o desfecho da demanda seria outro. No caso em exame, a realização de prova pericial era desnecessária para o fim pretendido, pois consta nos autos laudo de recebimento de obras e serviços, emitido pela SANEAGO, onde informa a conclusão dos serviços de abastecimento de água na data de 05 de dezembro de 2022, o que permite a prestação jurisdicional de forma clara e objetiva.

6. Passo ao exame do mérito.

7. Aplicação das normas consumeristas: O Tema 1.095 do STJ, como descrito na tese firmada, trata especificamente da resolução de contratos de compra e venda de imóveis com garantia de alienação fiduciária em casos de inadimplemento do devedor. Essa tese estabelece que, nesse contexto específico, a resolução do contrato deve seguir o que está previsto na Lei nº 9.514/97, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário e a alienação fiduciária de coisa imóvel, afastando a aplicação do Código de



Defesa do Consumidor (CDC) para esses casos. No entanto, essa tese não se aplica diretamente às situações de atraso na entrega de obras por parte das construtoras ou incorporadoras. Em casos de atraso na entrega de imóveis, o CDC continua sendo a legislação principal a ser aplicada, considerando a relação de consumo entre a construtora (fornecedora) e o comprador (consumidor). Portanto, o argumento da recorrente de que a tese do Tema 1.095 do STJ afastaria a aplicação do CDC em casos de atraso na entrega de obras não é apropriado. O CDC ainda se aplica nesses casos, e os direitos dos adquirentes continuam sendo protegidos por essa legislação.

8. Atraso na obra: Compulsando os autos, verifico que a parte autora firmou contrato com a parte ré em 02/05/2021, restando consignado na Cláusula 12ª que os serviços de infraestrutura (água, energia, esgoto, etc) seriam entregues até 30/06/2021, com previsão contratual de 180 (cento e oitenta) dias úteis de tolerância, em caso de força maior.

9. A cláusula contratual que estabelece o prazo de tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias para a prorrogação da entrega de imóvel adquirido na planta é válida, considerando as intempéries que podem ocorrer durante as obras. Trata-se de prazo contabilizado para que as particularidades do contrato e a imprevisibilidade da construção civil não onerem as construtoras e incorporadoras de maneira excessiva (STJ, 3ª Turma. REsp 1.582.318-RJ, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 12/9/2017 (Informativo n. 612))

10. Considerando a data de entrega prevista pelo pacto firmado e o prazo de tolerância anteriormente mencionado, observa-se que a obra em discussão deveria ter sido entregue até em 27/12/2021, contudo, a infraestrutura – abastecimento de água - em questão foi finalizada somente em 05/12/2022, conforme o ofício n.º 7446/2022 emitido pela SANEAGO (evento 33, doc. 2), evidenciando um atraso excessivo – mesmo em se considerando a ocorrência da pandemia, tendo em vista, inclusive, que a área de construção civil foi uma das que menos sofreu suspensões de atividades.

11. Assim, releva destacar que não há espaço para a alegação de ocorrência de força maior, ocasionada pela pandemia do Covid-19, porque o ramo da construção civil foi considerado serviço essencial, de modo que apenas por um breve período sofreu os efeitos do *lockdown*. Já, em relação ao argumento de culpa exclusiva da concessionária de abastecimento de água que não teria realizado os preparos necessários para instalação de água no local, não merece prosperar. Isso porque, pela Teoria do Risco, trata-se de ônus da recorrente em lidar com este tipo de situação, não podendo transferir responsabilidade ao consumidor pela suposta demora da Saneago para concluir a obra, ainda mais quando não consta nos autos documentos que comprovam o atraso por culpa da concessionária. Neste sentido, resta incontroverso a falha na prestação de serviços, bem como o atraso excessivo na entrega da obra.

12. Lucros cessantes: Assim, considerando a data de 30/06/2021 como limite e aplicando o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias corridos, a entrega da obra deveria ter sido realizada em 27/12/2021, no entanto somente em 05/12/2022 a infraestrutura foi entregue. Todavia, a condenação em lucros cessantes enseja a devida comprovação, não podendo o magistrado arbitrar por estimativa.

13. Danos morais: Quanto aos danos morais indenizáveis, é sabido que a demora injustificada na entrega do imóvel, por um período considerável, no caso, mais de um



ano e a situação de incerteza vivenciada pelo comprador, extrapolam a normalidade cotidiana. Isso se torna mais relevante por se tratar de uma questão ligada ao direito fundamental de moradia, além de colocar em risco investimentos e o planejamento pessoal de uso do imóvel ou sua destinação para obtenção de renda. Essa situação gera nos consumidores uma sensação de impunidade e de impotência, o que caracteriza a necessidade de indenização.

14. Com relação ao montante indenizatório, é reconhecido que a valoração do dano moral é complexa, e seu arbitramento deve considerar a gravidade dos fatos, a capacidade econômica das partes, o propósito compensatório e, conforme amplamente aceito na doutrina, um aspecto punitivo, sem, no entanto, resultar em enriquecimento sem causa.

15. No caso em análise, entendo que o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) se apresenta como mais do que razoável e adequado aos objetivos almejados, não configurando enriquecimento sem causa ou punição insignificante.

16. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO para reformar a sentença de primeiro grau e afastar a condenação em lucros cessantes.

17. Face ao parcial êxito do recurso, sem condenação da recorrente ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios, conforme artigo 55 da Lei 9.099/95.

A C O R D ã O

Vistos, relatados e discutidos oralmente estes autos, em que são partes as acima mencionadas, **ACORDA, A SEGUNDA TURMA JULGADORA DOS JUIZADOS ESPECIAIS, por sua 4ª Turma Julgadora, em conhecer do recurso e dar-lhe parcial provimento**, por unanimidade de votos, conforme o voto do relator, sintetizado na ementa supra.

Votaram, além do Relator, os Juízes Fernando Ribeiro Montefusco e Oscar de Oliveira Sá Neto.

Goiânia, assinado eletronicamente nesta.

André Reis Lacerda

Relator

Fernando Ribeiro Montefusco

Vogal



Oscar de Oliveira Sá Neto

Vogal

gkma

